

3ª VARA CÍVEL – FORO DE SUZANO – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: REGIS RENZI, CPF: 053.819.338-78, e LAURA FERNANDES RENZI, CPF: 075.727.648-27.

O MM. Juiz de Direito Dr. Olivier Haxkar Jean, da 3ª Vara Cível – Foro de Suzano, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, EXEQUENTE: ESP. DE TOUFIC JOMAA HARATI, nos autos do processo nº 0004659-83.2000.8.26.0606, e foi designada a venda do do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

BEM: MATRÍCULA Nº 45.612. DESCRIÇÃO CONFORME CRI: Localização: Rua Barra Bonita LOTE Nº.31 da QUADRA Nº.38 Loteamento CIDADE PARQUELÂNDIA, situado no lugar denominado Capelinha, Bairro de Itapeti, neste Município de MOGI DAS CRUZES. Imóvel: Um terreno composto do lote nº 31, da Quadra nº 38, do loteamento CIDADE PARQUELÂNDIA, situado no lugar denominado Capelinha, Bairro de Itapeti, neste município e comarca, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: faz frente para a Rua Barra Bonita, onde mede 10,00 metros; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno mede 30,00 metros, do lado direito; 30,00 metros, do lado esquerdo e 10,00 metros, nos fundos, confrontando à direita com o lote nº 30, à esquerda com o lote nº 32, e aos fundos com o lote nº 17, todos da mesma quadra, perfazendo uma superfície total de 300,00 metros quadrados.

DESCRIÇÃO CONFORME AVALIAÇÃO: Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Barra Bonita nº 150, lote 31, quadra 38, loteamento Cidade Parquelândia, Condomínio Aruã, Bairro de Itapeti, Mogi das Cruzes - SP. LOCAL: O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rodovia Pedro Eroles e a Estrada da Pedreira. O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Barra Bonita nº 150, lote 31, quadra 38, loteamento Cidade Parquelândia, Condomínio Aruã, Bairro de Itapeti, Mogi das Cruzes SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua Brotas, Rua Piracaia e a respectiva Rua Barra Bonita. MELHORAMENTOS PÚBLICOS: O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, rede de água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, transporte coletivo, coleta de lixo, dentre outros. TERRENO DE 300M²; ÁREA CONSTRUÍDA DE 252,38M². BENFEITORIAS: O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel assobradado de uso residencial, erigido com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Barra Bonita. O imóvel, objeto da lide, conforme verificação "in loco", encerra uma área construída de 252,38 m² (duzentos e cinquenta dois metros e trinta e oito decímetros quadrados), possuindo ainda coberturas com 95,67 m² (noventa cinco metros e sessenta e sete decímetros quadrados) piscina com 18,68 m² (dezoito metros e sessenta e oito decímetros quadrados). O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação assobradada de uso residencial, contendo: PISO TÉRREO: 01 (um) hall de entrada, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) terraço descoberto, 01 (um) lavabo, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) despensa, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) lavabo de empregada, 01 (uma) área de churrasqueira, 01 (um) banheiro externo e quintal coberto (cobertura retrátil) com piscina; PISO SUPERIOR: 01 (uma) sala de TV com lareira, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte com closet e sacada e 01 (um) banheiro social; SÓTÃO: 01 (um) dormitório. Possui ainda garagem no nível da via pública. A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SUPERIOR". VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.208.000,00.

ÔNUS: AV.06 – PENHORA (parte ideal de 50%). PROCESSO Nº 1000285-64.2013.8.26.0278. BRADESCO LEASING S.A. AV.08 – PENHORA (direitos) – PROCESSO Nº 0008801-23.2005.8.26.0003. PINHEIRO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA. AV.09 – ALTERAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL PARA O Nº 38.038.031.000-3. R.10 – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. AV.11 – PENHORA (parte ideal de 50% dos direitos e obrigações). PROCESSO Nº 1045636-65.2020.8.26.0100. POSITIVE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.208.000,00 (Nov/2020 – Avaliação às fls. 859)

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 106.524,51 (Jun/2024 – fls. 950).

DÉBITO DO IPTU ATUALIZADO: R\$ 79.256,62 (Jun/2025 – Consulta feita junto a Prefeitura de Mogi das Cruzes-SP - <https://servicos.mogidascruzes.sp.gov.br/tbw/servlet/controle>)

DATAS: A 1ª Praça terá início no dia 21 de julho de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 24 de julho de 2025, às 14 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 24 de julho de 2025, às 14 horas e 01 minuto, e se encerrará em 13 de agosto de 2025, às 14 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA:

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO: **R\$ 1.208.000,00 (UM MILHÃO DUZENTOS E OITO MIL REAIS), CONFORME NOMEAÇÃO**

PARA O SEGUNDO LEILÃO: 70% DO VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$845.600,00 (OITOCENTOS E QUARENTA E CINCO MIL E SEISCENTOS REAIS).

FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA OU PARCELADO, Proposta de pagamento parcelado deverá ser garantida por caução real de 20% do valor ou fiança bancária. Para pagamento parcelado admitido pelo MM Juiz de Direito o arrematante fará o pagamento nos termos do art. 892 e 895 do CPC/15, defiro a possibilidade de pagamento do bem arrematado com 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em no máximo 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea (bens móveis), e por hipoteca do próprio bem (imóveis), com a especificação do prazo, da modalidade, do indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo (art. 895 do CPC). As parcelas deverão ser corrigidas mensalmente pelo INPC, devendo a 1ª parcela ser depositada, em conta judicial vinculada ao presente processo, no prazo máximo e improrrogável de 02 (dois) dias úteis a contar do dia da arrematação, e as demais a cada 30 (trinta) dias.

LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1429, através da www.vecchileiloes.com.br. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.vecchileiloes.com.br> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

ARREMATÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial: CAMILLA CORREIA VECCHI AGUIAR, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à da leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

LANCES PELA INTERNET: os interessados em participar do leilão deverão dar lances, exclusivamente pela internet, por intermédio do site www.vecchileiloes.com.br. Serão aceitos lances a partir da inserção do leilão no site do leiloeiro. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor, sendo condição o cadastro prévio no site do leiloeiro. Ao participar do leilão o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. Devendo para tanto, os interessados efetuarem cadastramento prévio no prazo de até 24 horas antes de antecedência do leilão, para o primeiro e segundo leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização do leilão, para fins de lavratura do termo próprio. Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. Conforme o art. 21 da Resolução 236 do CNJ, poderão dar lances somente os anteriormente cadastrados. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial simultânea (2º leilão) o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 15 (quinze) segundos. Nas disputas exclusivamente eletrônicas (1º leilão) o fechamento será prorrogado em 3 minutos, e assim por diante enquanto durar a disputa.

DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATÇÃO: será enviado para o arrematante por e-mail o auto de arrematação para assinatura eletrônica do mesmo, ficando ainda a leiloeira autorizada a assinar pelo arrematante caso o mesmo não consiga por qualquer motivo fazer a assinatura eletrônica.

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos

depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da leiloeira e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contato leiloeira Telefone: 62-982146560/ 62-981206740/ 62-99719922, E-mail: contato@vecchileiloes.com.br | vecchileiloes@gmail.com.

INFORMAÇÕES: Visitaçãõ do(s) bem(ens) mediante contato prévio com a leiloeira, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ens) estar(em) sob a guarda ou posse da leiloeira. Não será permitida visita sem agendamento prévio. **PRAZO PARA IMPUGNAR ESTE EDITAL:** O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 (cinco) dias corridos, contados da publicação do mesmo no site do leiloeiro (www.vecchileiloes.com.br), sob pena de preclusão.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Suzano, 11 de junho de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

Dr. Olivier Haxkar Jean
Juiz De Direito